

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0720086

תוספת זכויות בניה בגוש 10008 חלקה 194, שדרות מנחם בגין



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
חדרה
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה זכויות בניה במגרש 194 גוש 10008. המגרש נמצא לאורכן של שדרות מנחם בגין בחדרה. התכנית מציעה תוספת של 260 מ"ר לשטח העיקרי (20% משטח המגרש) ביחס לתכניות המאושרות, ללא תוספת יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>תוספת זכויות בניה בגוש 10008 חלקה 194, שדרות מנחם בגין</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>302-0720086</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>1.300 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מקומית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (5)</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	189475
קואורדינאטה Y	705625

1.5.2 תיאור מקום

שדרות מנחם בגין 31, חדרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גבעת אולגה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10008	מוסדר	חלק		194

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/09/2006	4988	5578	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ מק/ 1319. הוראות תכנית חד/ מק/ 1319 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1319 /מק/ חד
01/12/1998		4706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ מק/ 450 /ו. הוראות תכנית חד/ מק/ 450 /ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /מק/ חד/ 450
02/12/1993	1074	4172	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 947. הוראות תכנית חד/ 947 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	947 / חד
18/06/1992	3674	4018	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 450/ ב. הוראות תכנית חד/ 450/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	450 / חד/ ב
13/08/1992	4385	4034	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 450/ ג. הוראות תכנית חד/ 450/ ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	450 / חד/ ג
25/09/2019	15065	8452	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	302-0583542
25/08/2009	5461	5990	מלבד הרשום בתכנית זו. הוראות הבינוי של חד/ 1240 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	1240 / חד
31/12/2013		6724	מלבד הרשום בתכנית זו. הוראות הבינוי של חד/מק/ 1240/א תחולנה על תכנית זו.	החלפה	1240 /מק/ חד/ א

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלומי ממן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי ממן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 59 03/11/2019	שלומי ממן	03/02/2019	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	09: 42 15/07/2020	אחלאם יעקוב	10/05/2020	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		10: 51 11/02/2019	שלומי ממן	17/01/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, בניהו אחרק			חדרה	שד בגין מנחם	31	04-8260299	04-8260406	
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, פנינה כרמי			חדרה	שד בגין מנחם	31	04-8260299	04-8260406	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		yael@maman-arc.co.il
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033	אדם הנדסה	כפר קרע	(1)				ahlam.yakub@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 699.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התכנית מוסיפה זכויות בניה בגוש 10008 חלקה 194

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 20% שטחי בניה ע"פ סעיף 16א (א) (16) (א) (1)



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

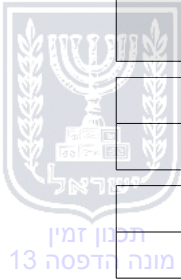
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,279	100
סה"כ	1,279	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,299.88	100
סה"כ	1,299.88	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים וכל התכליות המותרות באזור מגורים, במבנים בבניה רוויה בני 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה. תותר הקמת בריכות.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. הוראות בינוי, עיצוב אדריכלי, פיתוח, תנאים למתן הקלות ותנאים למתן היתר יהיו בהתאם לתכניות התקפות והנחיות מרחביות התקפות בעת מתן הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. תוספת השטחים מפוזרת בין הקומות [עיקרי ושרות]. כל יח"ד תקבל חלק מתוספת השטחים, בשיעור של בין כ- 6-14 מ"ר ליחידה.</p> <p>3. תותר קומה 9 חלקית עצמאית.</p>	
חניה	ב
חניה ע"פ התכניות המאושרות במגרש.	
זיקת הנאה	ג
במקום המסומן בתשריט תהיה זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל לצורך גישה למגרשים הנהנים ממנה, אשר תירשם בלשכת רישום המקרקעין ותהיה תנאי לקבלת טופס אכלוס.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	שרות					
586	5 (5)	6	5	5	2	9 (4)	16	40	1340 (3)	1623 (2)	1940 (1)	1300	1	מגורים ד'	מגורים ד'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

כל הזכויות הינן ע"פ תכניות תקפות, למעט תוספת 20% שטחי בניה ע"פ סעיף 62א(א)(16)(א)(1).
מלבד הזכויות המפורטות בטבלה תותר תוספת זכויות בהתאם לתכנית המתארית 302-0583542, בכפוף לתנאים בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1680 מ"ר ע"פ 105 ליח"ד כפול 16 יח"ד, ותוספת 20% שהם 260 מ"ר.

(2) ע"פ תכניות תקפות.

(3) ע"פ תכניות תקפות. בנוסף, ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס כניסה קובעת יותרו מחסנים, חדרי מערכות ומרחב מוגן..

(4) ע"פ חד/מק/1240/א: קומת כניסה בגובה של עד 2 קומות תקניות + 8 קומות + קומה 9 חלקית עצמאית. השטח הבנוי בקומה 9 לא יעלה על 25% משטח הקומה שמתחתיה.

(5) קו בניין ימדד מגבול השצ"פ. קו בניין לחניה יהיה 7 מטר..

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

בתכנית זו יחולו יתר ההוראות בסעיף 6 רבתי בתכנית חד/1240, חד/1240א, למעט שינויים שנכללים בתכנית זו.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

